VAXÖN

KRONÄNGSVÄGEN 20C



Erik Olsson



VAXÖN

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Sjöutsikt
Villakänsla
Gavelläge
Balkong i söder

VÄLKOMMEN TILL KRONÄNGSVÄGEN 20C

Välkommen till Kronängsvägen 20 C!
I ett av Vaxholms mest attraktiva lägen erbjuds nu denna smakfulla etagelägenhet – ett hem som kombinerar skärgårdscharm, genomtänkta materialval och ett bekvämt vardagsliv. Här bor du med sjöutsikt, balkong och egen parkeringsplats, samtidigt som stadskärnans mysiga caféer, restauranger och butiker ligger bara en kort promenad bort.
Redan vid entrén möts du av en välkomnande atmosfär där klinkergolvet elegant övergår i vacker ekparkett som löper genom bostadens sociala ytor. Kök och vardagsrum samspelar i en öppen och inbjudande planlösning som skapar generösa ytor för både vardagsliv och sociala tillställningar. På entréplanet finns även två sovrum samt ett stilrent badrum.
Övre plan erbjuder idag två trivsamma sovrum, men för den som önskar finns möjlighet att öppna upp ytan och skapa ett stort och luftigt allrum. Flexibiliteten gör att bostaden enkelt kan anpassas efter familjens behov och livsstil – både idag och i framtiden. Här erbjuds även förvaring samt ett badrum med dusch.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Line Olsson

070-208 29 00
line.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kronängsvägen 20C, 185 31 VAXHOLM
STORLEK:	141 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	5 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 883 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, tv samt bredband (Fiber) samt p-plats.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 440 kr/år (el: 10 440 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Angiven driftkostnad är enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 19,7203 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	632 217 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Tallen 10




YAYOI
KUSAMA
11.6 - 11.9 2016


YAYOI
KUSAMA








MEDICIN







KRONÄNGSVÄGEN 20C





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med bra avhägning- samt förvaringsmöjligheter.

KÖK
Hemtrevligt och välplanerat kök med generösa arbetsytor och gott om förvaring bakom stilrena träluckor. Köksön blir en naturlig samlingspunkt för både matlagning och umgänge, medan den öppna planlösningen skapar ett socialt flöde mot matplats och vardagsrum. Här finns hel kyl/ frys, diskmaskin, ugn med spishäll och köksfläkt. Köket har bänkyta i trä, kaklat stänkskydd och fönster över arbetsytan som släpper in ett härligt dagsljus.

MATPLATS
Den generösa matplatsen har en självklar placering mellan kök och vardagsrum och erbjuder gott om utrymme för stora middagar och sociala tillställningar. De stora fönsterpartierna ger ett fantastiskt ljusinsläpp och skapar en luftig känsla samtidigt som de bjuder på grönskande vyer. Den öppna planlösningen gör att matplatsen blir en naturlig del av hemmets sociala ytor.

VARDAGSRUM
Ljust och inbjudande vardagsrum med generösa ytor som enkelt kan möbleras efter behov. De stora fönsterpartierna och utgången till balkongen skapar en härligt öppen och ljus yta.
Planlösningen tillsammans med den väl tilltagna golvytan skapar en härlig känsla av rymd och gör vardagsrummet till en självklar plats för både avkoppling och umgänge. Ett socialt och lättmöblerat rum med ett fint ljusflöde genom hela bostaden.

BALKONG
Den generösa balkongen i sydvästläge blir en naturlig förlängning av bostadens sociala ytor och erbjuder ett härligt läge med grönskande utsikt över trädtopparna. Tack vare det höga läget njuter du av ett fritt och luftigt läge med gott om dagsljus och en rogivande känsla. Här finns plats för loungemöbler.

BADRUM
Rymligt och välplanerat badrum med en tidlös och lättskött design. Väggarna är helkaklade och golvet klinkerbelagt med behaglig golvvärme, vilket tillsammans skapar en ljus och inbjudande känsla. Här finns ett komfortabelt hörnbadkar för avkopplande stunder, tvättställ med kommod som erbjuder bra förvaring, spegelskåp med belysning, handdukstork samt ett fönster som ger ett fint naturligt ljusinsläpp och god vädringsmöjlighet.
En stor fördel är den praktiska tvättsektionen som är integrerad i badrummet. Här finns tvättmaskin och torktumlare i pelare, en arbetsbänk med tvättho, förvaringsskåp och öppna hyllor.

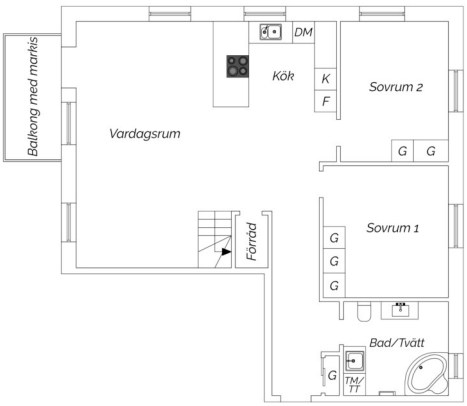
FÖRRÅD
Till lägenheten finns ett generöst förråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Tallen 10
BYGGÅR:	1951
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	8
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-03-07
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	75 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen förvärvade fastigheten Tallen 10 i Vaxholms kommun 2003 men redan 2001 bildades bostadsrättsföreningen då fastigheten köptes upp från Telia och gjordes om till bostäder. Fastigheten är ursprungligen byggd 1950 och har byggts om under 2003-2004 från tidigare industribyggnad till nuvarande bostäder. En lokal i fastighetens källare hyrs fortfarande ut till Telia. Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 st. Föreningen är en äkta förening och äger marken. I föreningen finns ett gemensamt cykelförråd. En egen bilplats ingår i avgiften samt bredband (fiber via Telia) I föreningen finns därutöver två uteplatser som sommartid förvandlas till trivsamma platser för grillkvällar och umgänge. Bostaden har ett centralt läge i Vaxholm med härliga promenadstråk längs vattnet, bra kommunikationer och mataffär runt hörnet. Föreningen har äganderätt på tomten och ingår inte i en samfällighet. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. 8 lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) med total yta 715 kvm 1 lokal (uthyres) med total yta 173 kvm
RENOVERINGAR:	2025 trädgårdsarbete 2025 stamspolning i samtliga lägenheter. 2025 Värmepumpen servades, säkerhetsventilen byttes ut och golvvärmen spolades. 2025 Grinden till övre trädgården byttes ut. 2025 Räcket vid trappan upp till nedre trädgården byttes ut. 2025 Besiktning av taksäkerhet. Lagning av putsfasad (enstaka sprickor). Målningsarbete. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2024 till 2073.

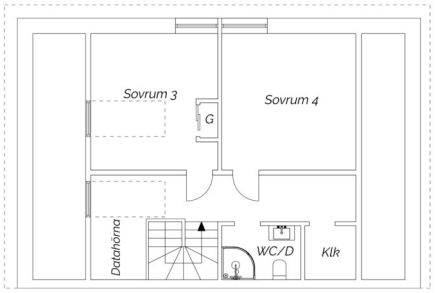
PLANRITNING

Entréplan



PLANRITNING

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



erikolsson.se

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Boulevarden 23 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se